

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Stramproij. Het betreft het bebouwde erf van het op Rietbroek 4 gevestigde agarisch bedrijf. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1900

In 1900 werd ter hoogte van het plangebied een enclave van bouwland aan de rand van een uitgestrekt gebied met heide gekarteerd; de westelijke delen waren in gebruik als bouwland, aan de oostkant bevonden zich nog stukken met bos en heide. Aan de westkant werd het plangebied begrenst door het dal van de Vliet, ten westen hiervan bevond zich een groter complex open bouwland.

karakteristiek

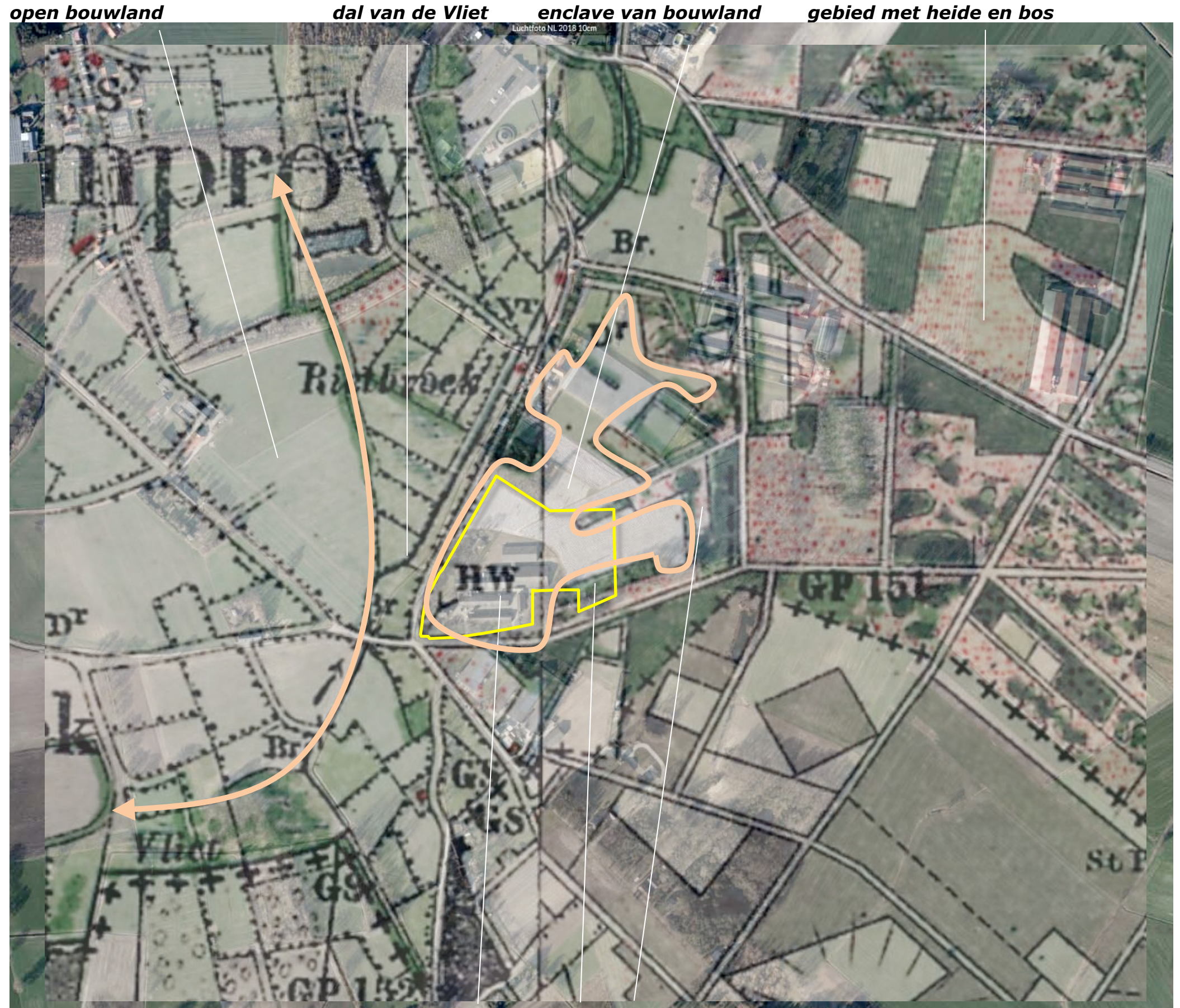
De oorspronkelijke landschappelijke context is te benoemen als een enclave van ouder bouwland aan de rand van een beekdal en de heide. Kenmerkend voor erven in deze context is het voorkomen van;

- hagen, fruitbomen en solitaire bomen nabij de bebouwing en het beekdal,
- bos, houtwallen en bomenrijen aan de hoger gelegen veldkanten.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1900



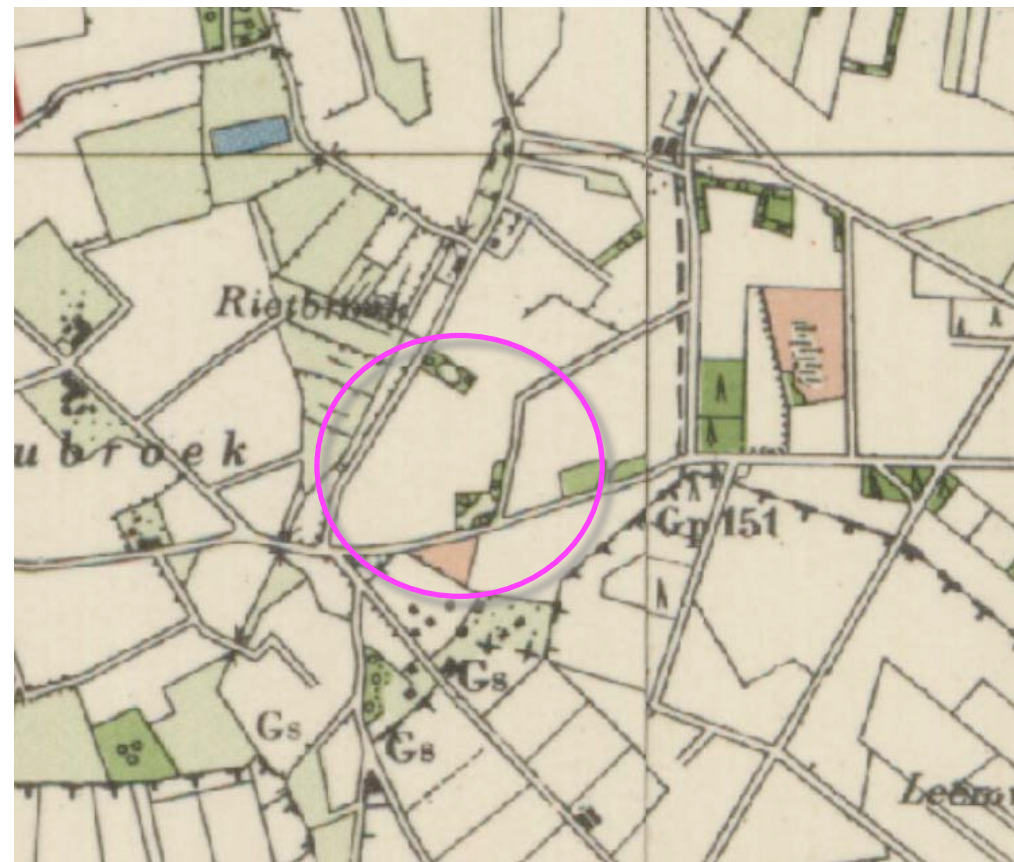
Situatie in 1900;

bouwland, bos en heide

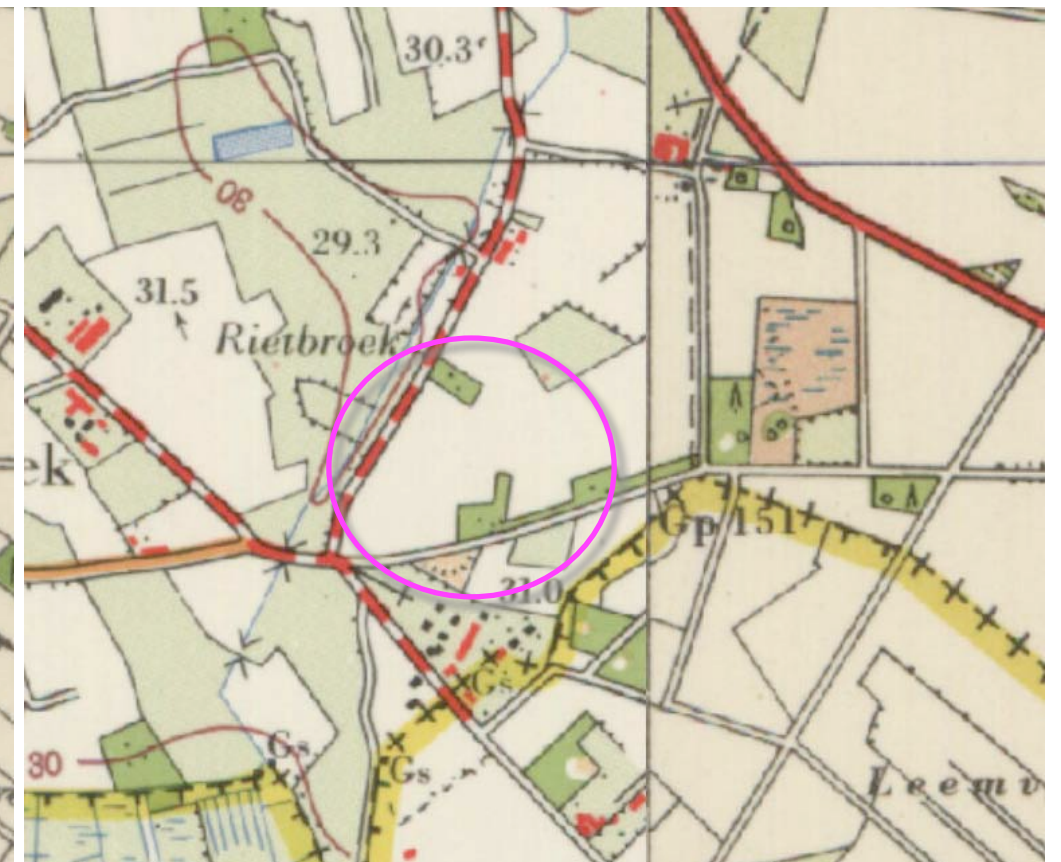
HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de 1e helft van de 20ste eeuw werd de ontwatering in het dal van de Vliet verbeterd en werden de bossen en heide ten oosten van het plangebied grotendeels ontgonnen. In 1953 was het plangebied grotendeels in gebruik als akkerland. Aan de zuidoostkant bevonden zich nog enkele stukken met bos. Het werd doorsneden door een veldweg. In de navolgende jaren werd de veldweg opgenomen in de akker. Aan de zuidkant werden de stukjes met bos samengevoegd tot een doorgaande strook. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1955 en 1963 rechtsboven.

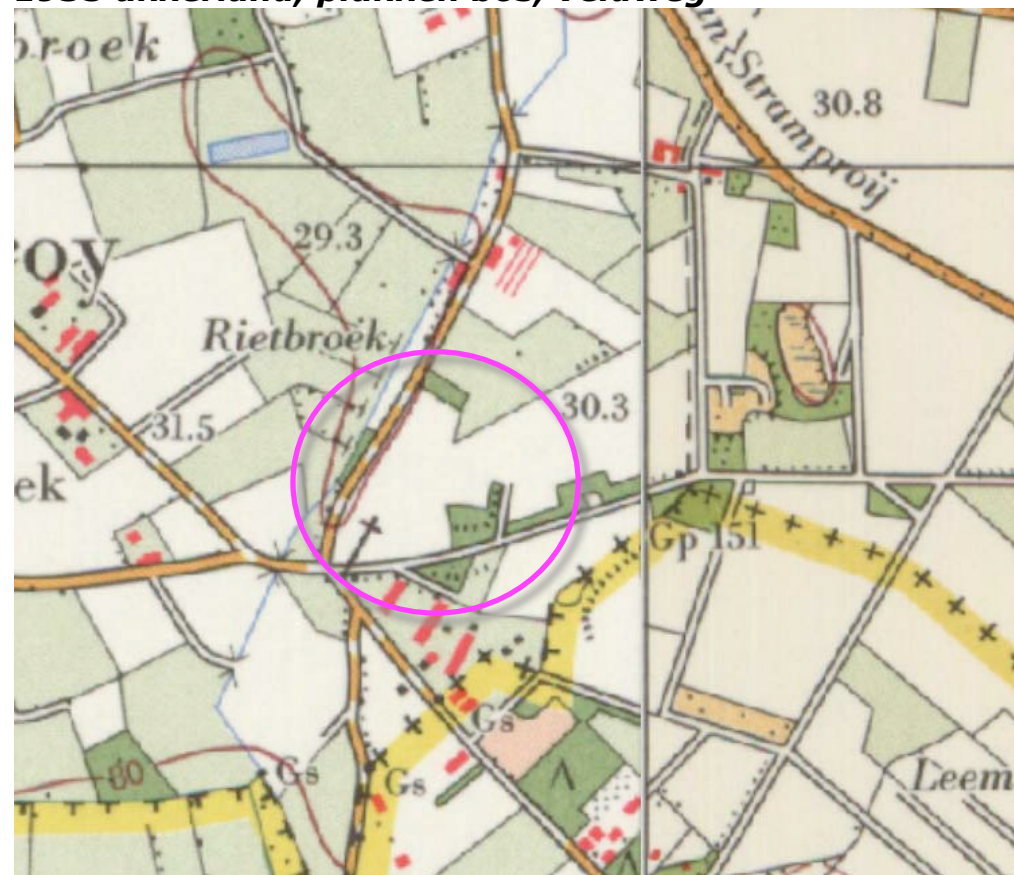
In de navolgende jaren veranderde in het plangebied relatief weinig. Op de erven in de context is een uitbreiding van de bebouwing te constateren. Ten noorden van het plangebied worden teeltvoorzieningen op een erf gekarteerd. De laatste stukken van de ten oosten gelegen heide worden bebost. De strook bos aan de zuidoostkant van het plangebied wordt doorsneden met een inrit. Zie de karteringen uit 1973 en 1984 rechtsonder.



1953 akkerland, plukken bos, veldweg



1963 veldweg verdwenen, doorgaande strook bos



1973 bebouwing uitgebreid, bos doorsneden met inrit



1984 laatste stukken heide bebost

HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

In de tachtiger jaren wordt bebouwing in het plangebied gerealiseerd. Deze wordt in 1993 voor het eerst gekarteerd. De bebouwing bestaat uit de bedrijfswoning en twee ten oosten hiervan gelegen stallen. Rond de eeuwwisseling wordt de bebouwing uitgebreid; Ten noorden en oosten van de stallen worden bebouwingen gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1993 en 2004 rechtsboven.

In de loop van het eerste decennium van de 21ste eeuw word nog een gebouw aan de noordkant van het bebouwde erf gerealiseerd. In de navolgende jaren worden de contouren van het bebouwde erf aangepast. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 2009 en 2011 rechtsonder.

Conclusies

De context van het plangebied is te kenschetsen als een enclave van ouder bouwland aan de rand van een beekdal en een jonge heideontginning. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren zeventig; in 1993 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd tot in de 21ste eeuw uitgebreid. Aan de zuidoostkant van het plangebied bevindt zich een strook met bosjes en groensingels.



1993 voor het eerst bebouwing gekarteerd



2004 bebouwing uitgebreid



2009 uitbreiding bebouwing noordkant



2011 erf contouren aangepast

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) bomenrijen, bos en bosjes ten noordwesten zuidwesten en oosten van het plangebied,
- b) de bebouwing en opgaande beplanting van de omliggende buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bomenrijen, bos en bosjes

b) bomenrijen



b) bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten gelegen erven

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf het Rietbroek;

- in de benadering, komend uit het westen,
- uit de nabijheid tijdens de passage,
- uit de nabijheid vanaf de veldweg aan de zuidoostkant van het plangebied; deze weg is onverhard en wordt door eigenaren aanliggende percelen en wandelaars benut.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de fotos op de navolgende pagina.

1) in de benadering komend uit het westen

2) tijdens de passage, westkant



3) tijdens de passage, zuidkant vanaf de Veldweg

BENADERING UIT HET WESTEN

Komend uit het westen toont zich de westkant van het plangebied; de bomen langs de weg en in de context vormen een passend kader en decor.



Standplaats fotograaf



1,2,3) benadering uit het westen; bomen in de context vormen een passend kader en decor

PASSAGE WESTKANT

1+2) Komend uit het zuiden tonen zich de tuin, de huisweides in het plangebied en de tuin van het ten noorden gelegen buurerf in relatie tot een stevig groen kader.
3+4) Komend uit het noorden zijn tussen de buurerven doorkijken op het ten oosten van het plangebied gelegen bos en de bedrijfsgebouwen in het plangebied mogelijk.



standplaats fotograaf



1) Komend uit het zuiden tonen zich de tuin, de huisweide...



2) ...en de tuin op het buurerf tonen zich in een stevig groen kader



3) Komend uit het noorden zijn doorkijken op het bos...



4) ... en de bedrijfsgebouwen mogelijk

PASSAGE ZUIDKANT

1+2+3) Komend uit het westen wordt het beeld aanvankelijk bepaald door de tuin en de inritten van het bedrijf.

4) Ten oosten van de oostelijke inrit wordt het beeld bepaald door de groensingel en het bosje aan de zuidkant van het plangebied.



standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied is verscholen gesitueerd. De oostkant wordt afgeschermd door bos. Delen van de westkant tonen zich enige tijd in de benadering uit het westen. Vanaf de aangrenzend gelegen wegen aan de westkant en de zuidkant toont het plangebied uit de nabijheid; de hagen in het plangebied zelf, het bosje en de bomenrijen in de context vormen daarbij een fraai kader en decor.



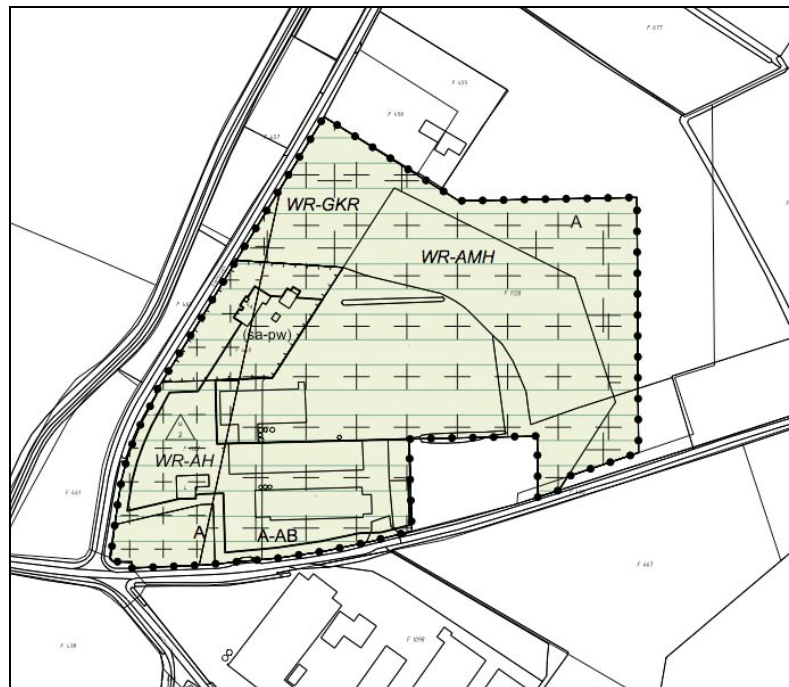
1,2,3) tuin, hagen en inritten bepalen het beeld



4) komend uit noorden wordt het beeld bepaald door bos en groensingels

KADASTRALE CONTOUREN

Het planologisch plangebied betreft dit de percelen 459, 1127 en een deel van 1128 gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Stramproij. Zie de uitsnede van de verbeelding hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts. Het her in te richten gebied betreft de geel gemarkeerde zone. Daarbuiten vinden geen fysieke veranderingen plaats. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



verbeelding herstemming



plangebied in planologische zin

her in te richten zone

HER IN TE RICHTEN - 1:1000

Het her in te richten gebied omvat het bebouwde erf. In kadastraal opzicht betreft dit de percelen 1127 en een deel van 1128 gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Stramproij. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



her in te richten gebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

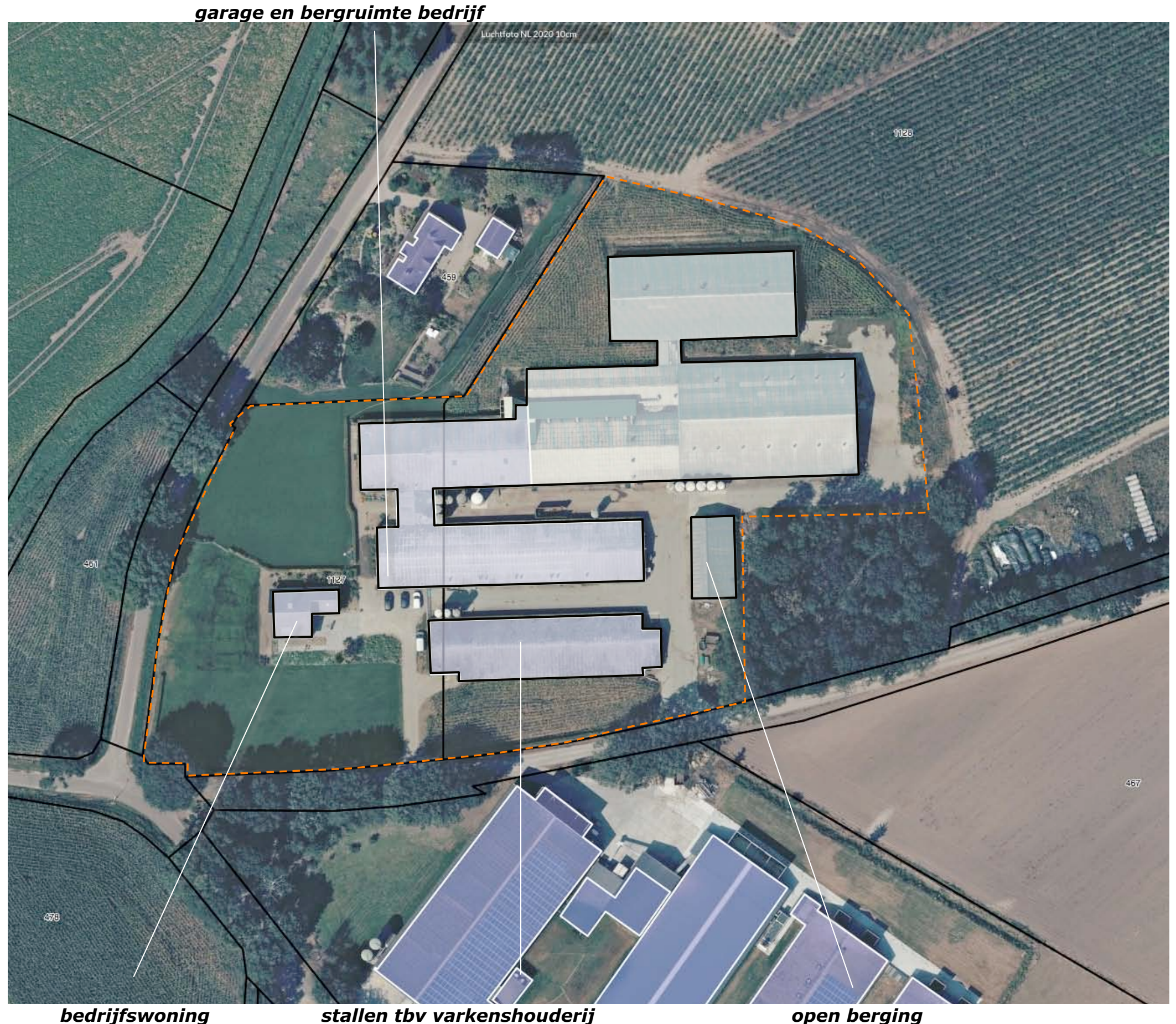
- a) de bedrijfswoning aan de zuidwestkant,
- b) stallen ten oosten van de bedrijfswoning,
- c) een open berging ten zuidoosten van de stallen.

garage en berguimtes

In de stal ten noordoosten van de woning is een garageberging ten behoeve van de woning gelegen, aan de oostkant van deze stal is een berguimte voor het bedrijf gesitueerd. Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing



ZONERING & ONTSLUITING

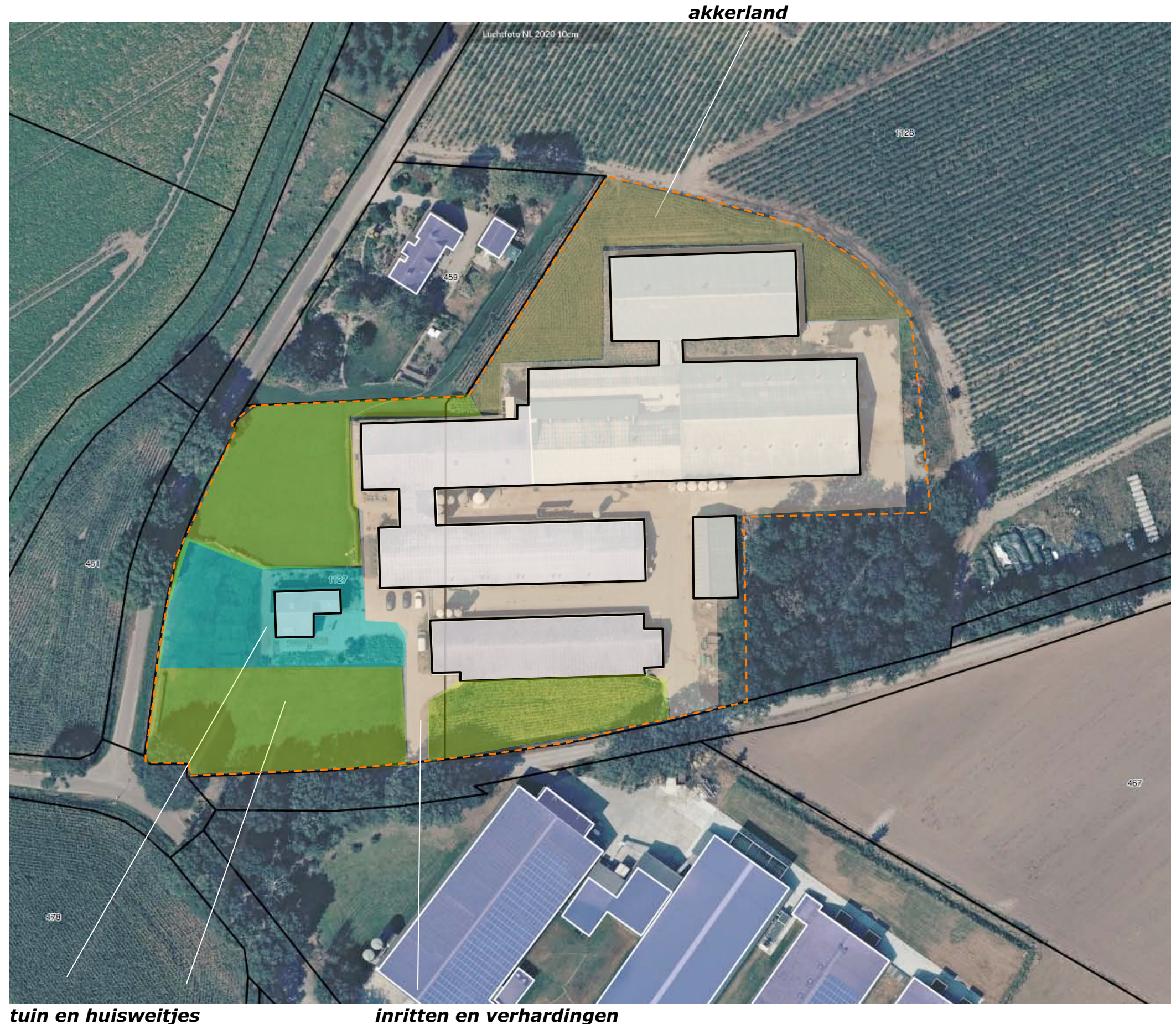
De ruimte rond de woning in gebruik als tuin.
De gebieden ten noorden, zuiden en zuidoosten van de tuin zijn te kenschetsen als huisweitjes.

inritten

Het plangebied wordt ontsloten via twee inritten aan de zuidkant van het plangebied. De ruimte rond de stallen is grotendeels verhard met klinkers, deels voorzien van halfverhardingen.

akker

Het gebied ten noorden en oosten van de de bebouwing is in gebruik als akkerland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) beukenhagen aan de rand van de huisweides ten noorden, ten zuiden en zuidoosten van de bedrijfswoning,
- 2) een bosje aan de zuidoostkant van het plangebied.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.



1) beukenhagen

2) bosjes

STAKEN EN SLOPEN

Het varkenshouderij zal worden gestaakt. De aanwezige stallen worden gesloopt. De rond de stallen gelegen verhardingen zullen worden verwijderd.



HERINRICHTING ERF

Nabij de woning zal een nieuw garage annex tuin berging met overkapping berging worden gerealiseerd. Ten westen van de berging zal een nieuwe oprit worden gerealiseerd. De siertuin zal compacter worden opgezet; rond de siertuin zal een zone als landschapstuin (grasland en bomen) worden ingericht. De akkerbouwtak zal worden voortgezet. De noordoostkant van het voorheen bebouwde erf zal worden benut als akkerland. De resterende machineberging zal in zuidelijke richting worden uitgebreid, ten westen van de open berging zal een tuinbouwloods annex berging voor materiaal en machines worden gerealiseerd. Deze gebouwen worden grotendeels ontsloten via resterende verharding. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



INPASSING

Het resterende erf wordt in feite reeds in het landschap verankerd door het bosje, de hagen en de bomenrijen langs de belendende wegen. Voorgesteld wordt om de inpassing te versterken middels de aanplant van bomenrijen, bomengroepen en solitaire bomen.



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen:

- B1 een bomenrij bestaande uit berken en eiken,
- B2 een aantal solitair te planten bomen; linde, acacia, noot, zoete kers, es, paardekastanje en tamme kastanje,
- B3 een bomengroep bestaande uit beuken en haagbeuk.

richtlijnen aanleg en beheer

B123 De bomen zijn met aan te planten in een minimale stamomvang van 16-18 cm. De bomen nabij de te bouwen loods mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm. De overige bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		B1	B2	B3
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	16/18
Plantverband		nvt	nvt	nvt
Omvang van het element		10 st	7 st	5 st
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		1	
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk	3		
Carpinus betulus	haagbeuk			2
Castanea sativa	tamme kastanje		1	
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar			
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	beuk			3
Fraxinus excelsior	es		1	
Juglans regia	okkernoot		1	
Ligustrum vulgare	liguster			
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratelpopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers		1	
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik	7		
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia		1	
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egellantier roos			
Sambucus nigra	gewone vlier			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde		1	
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		10	7	5